



# Årsredovisning 2021



**Brf Årstafältet**

**Org nr 769609-1334**

**fastum**

www.fastum.se | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Årstafältet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 augusti 2015.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen innehar sedan den 29 april 2003 tomträtten till fastigheten Svärdssidan 5 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i tre våningar med totalt 17 bostadsrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

3 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Den totala boarean är ca 1 472 kvm.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

#### Samfällighet

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar.

Svärdssidan GA:1 avseende gemensamma trafikytor. Föreningens andelstal är 17/257. Andelsägarna är Svärdssidan 1, 2, 3 och 5.

Svärdssidan GA:2 avseende miljöstuga. Föreningens andelstal är 17/113. Andelsägarna är Svärdssidan 3 och 5.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten beskattas med full fastighetsavgift, vilken är det lägsta av 0,3% av taxeringsvärdet och 1 459 kr per lägenhet (år 2021).

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet 2021 är 29 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 19 800 000 kr och markvärde 9 800 000 kr. Värdeår är 2003.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av WIAB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 24 februari 2003.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 837 kr/kvm boarea per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsarea, i enlighet med föreningens stadgar. Detta har gjorts fr.o.m. den månad som inföll närmast efter det att slutfinansiering av föreningens fastighet skett. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har, efter ordinarie föreningsstämman den 18 maj 2021 och påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Björn Ferber	ordförande
Maret Ring	kassör
Marianne Sundling	sekreterare
Magnus Nygren	ledamot
Ingvar Sjöqvist	suppleant
Johan Åhren	suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit, förutom årsstämman, nio protokollförda vanliga sammanträden samt ett extrainsatt möte.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom direktkontakt med någon av styrelseledamöterna.

#### Revisorer

Tobias Andersson KPMG AB

#### Valberedning

Heléne Arebert

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### **Detta har hänt**

Svärdssidans GA (vår gemensamhetsanläggning) har på grund av coronapandemin inte haft några möten under året.

Två lägenheter har sålts och nya medlemmar har flyttat in i Harplingegränd 6 och 10.

Föreningens återvinningscentral är stängd. Den fungerar nu som extra cykelrum. Återvinning sker nu i kärl stående på Östbergabackarna.

Föreningen har haft en vår- och en höststädning. De festa av föreningens medlemmar har hjälpt till på något sätt med städningen. Vid årsstämman den 18 maj beslöts att föreningens medlemmar ska fortsätta att sköta städning, snöröjning och trädgård.

En andrahandsuthyrning har ägt rum. I samband med detta har styrelsen gjort en folder med information om vad som gäller vid andrahandsuthyrning. Denna information finns nu på hemsidan under flik ”Viktig information”.

Föreningens tre bänkar har renoverats.

Styrelsen har tagit in offerter gällande installation av elbilsladdare. Detta för att få en ungefärlig bild av vilka kostnader som gäller.

Beslut har tagits om åtgärder för att få en jämnare temperatur i våra lägenheter. Styrelsen har träffat representanter från Energikompetens och Exergi i frågan. Mätning av temperaturen kommer att ske i början av 2022.

En medlem har glasat in sin balkong.

#### **Ekonomi**

Föreningens ekonomi är i balans och ingen höjning av avgiften är planerad. Detta kan ändras vid årsstämman 2022 om det sker förändringar gällande medlemmarnas eget arbete i föreningen.

#### **Amorteringar och omsättning av lån**

Inga lån har satts om under 2021.

Föreningen har amorterat 109 020 kr under året.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 23 (23) medlemmar. Under året har 2 (1) medlemmar tillträtt samt 2 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (1) antal överlåtelse.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. En andrahandsuthyrning har godkänts av styrelsen.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 276	1 238	1 238	1 238
Resultat efter finansiella poster	54	-258	-49	-146
Årets resultat exkl avskrivningar	448	136	345	248
Soliditet (%)	73	73	72	71

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	12 401 000	14 999 000	607 200	262 881	-258 042	<b>28 012 039</b>
Disposition av föregående års resultat:				-258 042	258 042	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond			36 800	-36 800		<b>0</b>
Anspråkstagande från yttre fond			-268 202	268 202		<b>0</b>
Årets resultat					53 704	<b>53 704</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 401 000</b>	<b>14 999 000</b>	<b>375 798</b>	<b>236 241</b>	<b>53 704</b>	<b>28 065 743</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	236 241
årets vinst	53 704
	<b>289 945</b>

disponeras så att till fond för yttre underhåll enligt stadgarna avsättes i ny räkning överföres	36 800 253 145 <b>289 945</b>
--	-------------------------------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 275 835	1 237 993
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 275 835</b>	<b>1 237 993</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-580 801	-845 472
Övriga externa kostnader	4	-117 437	-109 315
Personalkostnader	5	-34 907	-28 230
Avskrivningar		-394 062	-394 062
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 127 206</b>	<b>-1 377 079</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>148 629</b>	<b>-139 086</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 925	-118 956
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-94 925</b>	<b>-118 956</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>53 704</b>	<b>-258 042</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>53 704</b>	<b>-258 042</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	36 253 728	36 647 790
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 253 728</b>	<b>36 647 790</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	26 600	26 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 600</b>	<b>26 600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 280 328</b>	<b>36 674 390</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 481	0
Övriga fordringar	8	1 114 869	1 175 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	58 342	55 597
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 178 692</b>	<b>1 230 657</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 028 587	627 389
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 028 587</b>	<b>627 389</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 207 279</b>	<b>1 858 045</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 487 607</b>	<b>38 532 435</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		27 400 000	27 400 000
Fond för yttre underhåll		375 798	607 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 775 798</b>	<b>28 007 200</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		236 241	262 881
Årets resultat		53 704	-258 042
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>289 945</b>	<b>4 839</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 065 743</b>	<b>28 012 039</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	10 039 524	10 148 544
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 039 524</b>	<b>10 148 544</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	105 000	105 000
Leverantörsskulder		46 371	40 964
Skatteskulder		49 096	47 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	181 873	178 186
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>382 340</b>	<b>371 852</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 487 607</b>	<b>38 532 435</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		53 704	-258 042
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		394 062	394 062
Förändring skatteskuld/fordran		1 394	1 564
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>449 160</b>	<b>137 584</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-5 481	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 628	-12 897
Förändring av leverantörsskulder		5 407	-11 464
Förändring av kortfristiga skulder		3 686	5 316
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>449 144</b>	<b>118 539</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-109 020	-406 772
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-109 020</b>	<b>-406 772</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>340 124</b>	<b>-288 233</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 778 980	2 067 213
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 119 104</b>	<b>1 778 980</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 /K2/) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 233 084	1 197 192
Hyror p-plats och garage	40 800	40 800
Övriga intäkter	1 951	0
	<b>1 275 835</b>	<b>1 237 992</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	9 591	9 432
Trädgårdsskötsel	2 028	501
Städkostnader	679	1 769
Snöröjning/sandning	4 455	2 153
Hisskostnader	22 124	19 981
Reparationer	2 469	18 517
Hissreparationer	1 560	3 120
Planerat underhåll	0	268 202
Fastighetsel	81 488	65 124
Uppvärmning	243 299	218 946
Vatten och avlopp	54 674	50 647
Avfallshantering	19 417	31 298
Försäkringskostnader	15 422	18 111
Tomträttsavgäld	92 100	92 100
Kabel-tv	23 693	23 384
Förbrukningsinventarier	2 113	4 744
Förbrukningsmaterial	5 689	17 444
	<b>580 801</b>	<b>845 473</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	24 803	24 293
Telefoni	5 880	5 254
Hemsida	3 086	1 177
Porto	494	323
Föreningsgemensamma kostnader	2 377	1 372
Revisionsarvode	18 125	14 563
Ekonomisk förvaltning	49 500	48 500
Underhållsplan	5 875	5 875
Medlems-/föreningsavgifter	5 034	5 184
Övriga poster	2 262	2 774
	<b>117 436</b>	<b>109 315</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	30 000	25 000
Sociala avgifter	4 907	3 230
	<b>34 907</b>	<b>28 230</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 700 000	39 700 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 700 000</b>	<b>39 700 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 052 210	-2 658 148
Årets avskrivningar	-394 062	-394 062
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 446 272</b>	<b>-3 052 210</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 253 728</b>	<b>36 647 790</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärden mark	9 800 000	9 800 000
	<b>29 600 000</b>	<b>29 600 000</b>

#### Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	26 600	26 600
	<b>26 600</b>	<b>26 600</b>

14 st aktier à 1 900kr.

### Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	24 352	23 468
Avräkningskonto förvaltare	1 090 517	1 151 591
	<b>1 114 869</b>	<b>1 175 059</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	12 619	14 274
Kabel-TV	6 098	5 923
Ekonomisk förvaltning	12 875	12 375
Tomtagväld	26 750	23 025
	<b>58 342</b>	<b>55 597</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	0,66	2023-10-25	3 325 920	3 338 940
Swedbank	0,99	2024-08-23	3 259 000	3 319 000
Swedbank	1,12	2024-10-25	3 559 604	3 595 604
avgår kortfristig del av lån			-105 000	-105 000
			<b>10 039 524</b>	<b>10 148 544</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	12 500 000	12 500 000
	<b>12 500 000</b>	<b>12 500 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	10 089	9 419
Revision	13 250	13 250
Elkostnader	12 484	7 582
Värmekostnader	35 744	28 537
Renhållningskostnader	3 760	4 399
Vatten- och avlopp	9 136	8 519
Kostnader för snöröjning	692	323
Reparationer	2 469	0
Förutbetalda avgifter och hyror	94 249	106 157
	<b>181 873</b>	<b>178 186</b>

### **Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningens medlemmar har under 2021, liksom tidigare år, lagt ner en hel del eget arbete för att föreningens budget ska vara i balans. Detta arbete kommer förhoppningsvis att fortsätta under 2022.

Föreningens styrelse kommer att fortsätta att arbeta för en god ekonomi, ordna städdagar och medlemsmöten där våra medlemmar kan träffas.

Samarbetet i vår GA (gemensamhetsanläggning Svärdssidan 1, 2, 3 och 5) kommer att upptas 2022. Ett möte är planerat den 1 februari 2022. Målsättningen är att föreningarna träffas vid minst två tillfällen om året, vår och höst. Detta för att ha kontroll på våra gemensamma gator. Belysning, snöröjning, sandning samt sopning av de gemensamma gatorna ingår i GA: s arbete.

Stockholm den                    2022

Björn Ferber  
Ordförande

Maret Ring  
Kassör

Marianne Sundling  
Sekreterare

Magnus Nygren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Tobias Andersson  
Auktoriserad revisor